

**UNIVERSIDAD POLITÉCNICA SALESIANA  
SEDE QUITO**

**CARRERA:  
ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS**

**Trabajo de titulación previo la obtención del título de:**

**INGENIERO COMERCIAL**

**TEMA:  
¿LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS DEL BIESS CONTRIBUYEN A LA  
DINAMIZACIÓN DE LA ECONOMÍA EN EL SECTOR INMOBILIARIO DE  
LA CIUDAD DE QUITO?**

**AUTOR:  
ÁNGEL OVIDIO GAHONA GAHONA**

**DIRECTOR:  
SANTIAGO RAMÓN VALLADARES VÁSQUEZ**

**Quito, agosto de 2018**

## TABLA DE CONTENIDOS

1. INTRODUCCIÓN .....	1
1. MATERIALES Y MÉTODOS.....	3
2.1. Fundamentos teóricos.....	4
2.1.1. Préstamos Hipotecarios.....	4
2.1.2. Créditos hipotecarios que otorga el BIESS.....	4
2.1.3. Tasas de interés para vivienda con financiamiento del BIESS.....	4
2.1.4. Dinamización De la Economía.....	5
2.1.5. Sector de la Construcción.....	6
2.2. Fuentes de información .....	6
2.2.1. Comportamiento del PIB .....	6
2.2.2. Sector de la construcción .....	8
2.2.3. Variación del empleo en la construcción .....	9
2.2.4. Diagnóstico del crédito hipotecario otorgado por el BIESS .....	10
2.3. Técnicas de recolección de información .....	13
3.RESULTADOS.....	15
4. CONCLUSIONES .....	20
BIBLIOGRAFÍA .....	22

## ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Tase de interés para vivienda .....	5
Tabla 2. Número de créditos concedidos por el Biess .....	11
Tabla 3.Colocación del BIESS (en USD) en comparación con la banca privada.....	12
Tabla 4. Participación del BIESS (en USD) en comparación con la banca privada.....	13
Tabla 4. Número de proyectos y construcciones que realiza la empresa al año .....	15
Tabla 5. Porcentaje del costo financiado por el BIESS por proyecto .....	16
Tabla 6. Trabajadores incrementados últimos tres años .....	17
Tabla 7. Contracción o desarrollo sector construcción .....	18
Tabla 8. Sectores a los que se destina en mayor proporción los proyectos realizados con préstamos hipotecarios del BIESS. ....	19
Tabla 9. Inconvenientes al trabajar con proyectos financiados por el BIESS .....	20

## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Tasa de variación anual del PIB .....	6
Figura 2. Participación del sector de la construcción.....	9
Figura 3. Variación del empleo en la construcción.....	9
Figura 4. Participación a junio 2016 .....	12
Figura 5. Número de proyectos y construcciones que realizan las empresas al año.....	16
Figura 6. Porcentaje de proyectos de la constructora financiados por BIESS y otras empresas.....	16
Figura 7. Trabajadores incrementados últimos tres años .....	17
Figura 8. Contracción o desarrollo sector construcción.....	18
Figura 9. Sectores a los que se destina en mayor proporción los proyectos realizados con préstamos hipotecarios del BIESS. ....	19
Figura 10. Inconvenientes al trabajar con proyectos financiados por el BIESS .....	20

### **Cesión de derechos de autor**

Yo, Angel Ovidio Gahona Gahona con cédula de identidad N° 171717735-4, manifiesto mi voluntad y cedo a la Universidad Politécnica Salesiana la titularidad sobre los derechos patrimoniales en virtud de ser el autor del trabajo de titulación de tema: ¿Los préstamos hipotecarios del BIESS contribuyen a la dinamización de la economía en el sector inmobiliario de la ciudad de Quito?, el mismo que ha sido desarrollado para optar por el título de Ingeniero Comercial, en la Universidad Politécnica Salesiana, quedando la Universidad facultada para ejercer plenamente los derechos cedidos anteriormente.

En la aplicación a lo determinado en la ley de propiedad intelectual, en mi condición de autor me reservo los derechos morales de la obra antes citada. En concordancia suscribo este documento en el momento que hago entrega del trabajo final en formato impreso y digital a la biblioteca de la Universidad Politécnica Salesiana.

Quito, agosto de 2018

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Angel Ovidio Gahona Gahona', is written over a horizontal dotted line.

Angel Ovidio Gahona Gahona

Cc:1717177354

### **Declaración de coautoría del docente tutor**

Yo, Santiago Ramón Valladares Vásquez, declaro que bajo mi dirección y asesoría fue desarrollado el trabajo de titulación: "¿LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS DEL BIESS CONTRIBUYEN A LA DINAMIZACIÓN DE LA ECONOMÍA EN EL SECTOR INMOBILIARIO DE LA CIUDAD DE QUITO?" realizado por Angel Ovidio Gahona Gahona con CC 1717177354, obtenido un producto que cumple con todos los requisitos estipulados por la Universidad Politécnica Salesiana, para ser considerado como trabajo final de titulación.

Quito, Julio 2018



.....

Ing. Santiago Ramón Valladares Vásquez

## **¿LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS DEL BIESS CONTRIBUYEN A LA DINAMIZACIÓN DE LA ECONOMÍA EN EL SECTOR INMOBILIARIO DE LA CIUDAD DE QUITO?**

---

### **RESUMEN**

El BIESS es una de las entidades bancarias con mayor colocación de inversiones en préstamos hipotecarios a nivel nacional ofreciendo financiamiento para la compra de viviendas terminadas y otros bienes inmuebles con mayor demanda en el Ecuador. Desde su creación en el año 2010, el BIESS ha contribuido a dinamizar la economía del sector de la construcción, otorgando la posibilidad a las empresas de optimizar recursos, materia prima, incrementar mano de obra, materiales y herramientas propias de la labor para aumentar el número de proyectos que promueven las empresas del sector inmobiliario y por ende contribuye a la dinamización de la economía. Esta situación ha sido comprobada por medio del uso de la

investigación bibliográfica y su comparación con los resultados de las encuestas realizadas a una muestra de empresas inmobiliarias que ofrecen sus servicios en la ciudad de Quito, donde el 53% afirmó que los préstamos hipotecarios que ofrece el BIESS financian entre el 10% al 30% del costo total de un proyecto que puede estar conformado por un número determinado de casas, el 27% dijo que los préstamos financiados cubren del 40% al 60% del costo total del proyecto y por último el 20% dijo que el BIESS cubren del 70% al 100% del costo total del proyecto, estableciendo así que el BIESS es una fuente importante de financiamiento para la compra de una vivienda.

**Palabras clave:** Vivienda, colocaciones, dinamización, economía, crédito hipotecario, sector inmobiliario, construcción, BIESS.

## **ABSTRACT**

The BIESS bank is one entity with the highest placement of investments in mortgage in the Ecuador, offering financing to by the homes and other real estate with greater demand in Ecuador. From your creation in 2010, the BIESS has helped to boost the economy of the construction sector, giving the possibility to companies to optimize resources, increase labor, materials and tools of the work to increase the number of projects promoted the construction companies. That has managed to attract more home buyers and expand the operations of companies in this sector, according to the needs of the market and therefore reactivate the economy in the construction industry. This situation has been proven through the use of bibliographic research and the comparison with the results of the surveys carried out by the representatives of the real estate companies that offer their services in

the city of Quito, where 53% affirmed that the mortgage loans BIESS offers financing between 10% to 30% that included the a number determinate the houses, the 27% of employees said that the financed loans cover 40% to 60% of the total cost of the project and for Last 20% said that the BIESS cover 70% to 100% of the total cost of the project and therefore contribute to the revitalization of the economy in the real state sector .

### **Keywords:**

Housing, investment, financed amount, placements, invigoration, economy, mortgage credit, real estate, construction, BIESS.

## 1. INTRODUCCIÓN

El Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS) tuvo sus orígenes a partir del año 2010, periodo desde el cual fue posible para los afiliados y jubilados del IESS acceder a créditos hipotecarios a nivel nacional con tasas de interés preferenciales más bajas del mercado para el financiamiento de una vivienda propia. Desde la creación del BIESS en el año 2010, esta Institución ha establecido metas anuales en las colocaciones para los préstamos hipotecarios que ofrece el Banco para así, crear nuevas oportunidades que contribuyan a la dinamización de la economía en el sector inmobiliario como también incrementar la participación al sector que representa para la economía del Ecuador.

El BIESS desde que abrió sus puertas al público, ha sido una gran ayuda para los trabajadores

afiliados, jubilados y del propio estado, gracias a los préstamos hipotecarios que ha sido una de las opciones a las que pueden acceder ya sea los afiliados al IESS en relación de dependencia, los afiliados voluntarios o también aquellas personas jubiladas ya sea por vejez o invalidez para el financiamiento de un bien inmueble.

Cuya plataforma de inversiones colocó cerca de \$ 915 millones en créditos hipotecarios en el año 2017 (BIESS, 2018), de los cuales aproximadamente \$ 696 millones fueron destinados para la adquisición de viviendas y \$ 67,7 millones para la compra de terrenos” (Banco Central del Ecuador, 2016).

A pesar de la participación con relación a otras entidades financieras, desde el 2010 ha sido notable la creciente demanda de préstamos hipotecarios con financiamiento del BIESS, sin embargo a partir del año 2015 el



desempeño de la economía ha sido diferente para todos los sectores según (Cattani, 2015), debido a que el BIESS disminuyó la colocación de préstamos hipotecarios por la repercusión económica en los ingresos de los afiliados generada por el aumento del desempleo y subempleo según fuentes del INEC y otros factores económicos provenientes de la caída del precio del petróleo lo que motivo a un menor gasto público, por lo que también algunas personas al no poseer un trabajo de tiempo completo han dejado de ser afiliados del IESS. A esto se suma el impacto negativo del terremoto del 16 de abril de 2016, en la costa norte ecuatoriana que provocó que los pocos recursos que tenía el gobierno los reinvierta en los sectores más afectados por el terremoto. Siendo así el BIESS una de las principales fuentes de dinamización de la economía del Ecuador, a través de los préstamos hipotecarios y a las

empresas del sector de la construcción mantienen convenios con el BIESS para el financiamiento en la compra o construcción de una vivienda, permitiendo así que las empresas promuevan nuevos proyectos, construcciones y edificaciones lo cual requiere de recursos económicos que permitan mejorar su producción en cuanto a la construcción y venta de viviendas pero que además incentiven a que el IESS tenga más trabajadores afiliados para que puedan acceder a sus beneficios y que ayude no solo a compradores de vivienda, sino también a constructores.

El objetivo de la presente investigación es dar a conocer si los préstamos hipotecarios que son otorgados por el BIESS dinamizan la economía en el sector inmobiliario de la ciudad de Quito, que sin duda tiene mucho que ver en cuanto su aporte a la economía y a su vez al PIB ecuatoriano.

## **1. MATERIALES Y**

### **MÉTODOS**

Este trabajo de investigación aplica el enfoque de investigación descriptivo considerando que en dicha investigación “se deben describir aquellos aspectos más característicos, distintivos y particulares del objeto de estudio, o sea, aquellas propiedades que las hacen reconocibles a los ojos de los demás” (Bernal, 2010, pág. 71) ,en el presente caso se describen los aspectos característicos de la reactivación de la economía y su asociación directa con los préstamos hipotecarios del BIESS.

Adicionalmente, se realizará una investigación bibliográfica para el respaldo del análisis de los datos obtenidos, por cuanto utiliza información de fuentes primarias como son libros, revistas científicas, periódicos, publicaciones, informes y fuentes de datos secundarios como el sitio web del BIESS, Banco Central,

Superintendencia de Bancos y Superintendencia de Compañías.

Cabe mencionar también que, para la presente investigación se utilizará el método de investigación exploratorio “observación in situ” (Bernal, 2010) mediante el uso de un formato de encuesta y un muestreo aleatorio intencionado, siendo la población objeto de estudio las 241 empresas constructoras que actualmente se encuentran vigentes en la ciudad de Quito, de las cuales fueron quince las elegidas en una base de datos de más de cien empresas; el resto de empresas fueron excluidas de la muestra a causa de que no hubo el interés de participar, por parte de los gerentes de las constructoras y en otros casos ellos se encontraban ausentes, razón por la que no era posible tomarlas a otras personas del área administrativa pues carecían de los conocimientos necesarios para hacerlo.

## **2.1.Fundamentos teóricos**

### **2.1.1. Préstamos Hipotecarios**

Al crédito hipotecario se lo define como “un préstamo que otorga una entidad financiera a largo plazo que se utiliza para la compra, remodelación, ampliación o construcción de una vivienda, oficinas o locales comerciales” (Trejo, 2015), aquí también se incluyen “aquellos créditos para vivienda, a los créditos para compra de terrenos para la construcción de vivienda propia y para el usuario final del bien inmueble” (Superintendencia de Bancos y Seguros, 2014) También existen otros autores que definen al crédito hipotecario como “Un préstamo a mediano o largo plazo que se otorga para la compra, ampliación, reparación o construcción de una vivienda, compra de sitios, oficinas o locales comerciales o para fines generales, es decir, los proyectos que el cliente que

recibe el préstamo desee llevar a cabo” (Banca Facil, 2011), es así que cuando se habla de la propiedad adquirida, esta permanece en garantía o lo que se conoce como hipoteca a favor del banco o institución financiera con la idea de asegurar el pago del crédito.

### **2.1.2. Créditos hipotecarios que otorga el BIESS**

Los tipos de préstamos que está actualmente otorga el BIESS son:

- Vivienda Terminada
- Construcción de Vivienda
- Remodelación de Vivienda
- Sustitución de hipoteca
- Adquisición de Terreno
- Adquisición de Terreno y construcción de vivienda
- Adquisición de inmuebles varios

### **2.1.3. Tasas de interés para vivienda con financiamiento del BIESS.**

El Biess desde su creación mediante la Ley del Banco del

Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, publicada en el suplemento del Registro Oficial No. 587 del 11 de mayo de 2009, como una institución financiera pública con autonomía técnica, administrativa y financiera, incluyendo la información sobre los detalles que conlleva cada uno de los productos que ofrece el Banco incluyendo las tasas de interés. Según la tabla uno podemos ver la tasa de interés de los últimos cuatro años que ha sido para el financiamiento de vivienda y vivienda de interés público.

**Tabla 1. Tase de interés para vivienda**

AÑO	VIVIENDA	INTERÉS PÚBLICO	ACTIVA	PASIVA
2017	11%	5%	8%	5%
2016	11%	5%	9%	6%
2015	11%	2%	8%	5%
2014	11%	0%	8%	5%

**Fuente:** (BIESS, 2018)

**Elaboración:** El autor

#### **2.1.4. Dinamización De la Economía**

En el Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española (2017) se indica que dinamizar es

“agilizar un proceso que estaba rezagado” (p.11), situación que es posible evidenciar en la economía pues todo país requiere un desarrollo económico ágil que permita a su gente solventar su calidad de vida, para lo cual se buscan estrategias ágiles y oportunas para integrar y potencializar la economía.

En la actualidad se detecta que “el portafolio en materia económica debe afrontar nuevos retos como lo es la recesión económica fomentando mejores tasas de crecimiento que permitan incentivar la inversión en las empresas y a las exportaciones. (Alejandro Martínez , 2011). Estos desafíos son a los que se debe proponer técnicas de contribución a la dinamización de la economía de acuerdo a la producción y crecimiento de los distintos sectores, dentro de los cuales se encuentra el sector de la construcción.

### 2.1.5. Sector de la Construcción

El desarrollo económico de un país está ligado al desarrollo del sector de la construcción, ya que abarca diferentes tipos de proyectos, sean estos de infraestructuras (obras sanitarias o municipales), viviendas, edificaciones, comercios. Sin embargo, cabe recalcar que, “El mercado de construcción-inmobiliario en el Ecuador se maneja como un dinamizador de la economía, principalmente por la correcta relación que se ha generado entre los actores económicos” (Alcázar, 2017)

La industria de la construcción-inmobiliaria es uno de los principales motores para el desarrollo económico y social de un país. Esta industria se conforma de dos actividades económicas, la primera abarca la construcción de obras de infraestructura básica, vial y edificación pública, y la segunda a la cual se denomina el sector

inmobiliario, que engloba a la construcción de vivienda y edificaciones.

El crecimiento en esta industria, la ha convertido en un dinamizador del crecimiento del PIB, con el fin de presentar un panorama cercano a la realidad, aunque un tanto devastado desde el 2015, producto de la recesión económica y otros factores económicos, que incluye la subida de aranceles para importaciones de materia prima, lo que ha detenido el crecimiento del sector de la construcción en Ecuador, Colombia y Perú.

## 2.2. Fuentes de información

### 2.2.1. Comportamiento del PIB

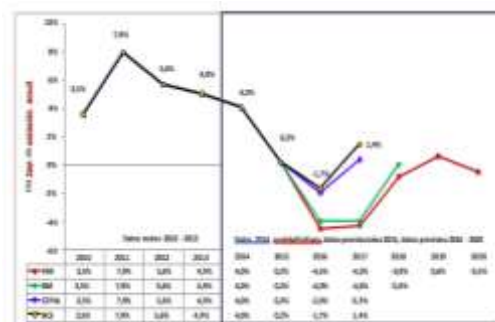


Figura 1. Tasa de variación anual del PIB

**Elaborado por:** (Banco Central del Ecuador, 2016).

En la figura uno podemos ver que el Producto Interno Bruto creció en un 3,5% en el 2010, que se vio reflejado en el aumento de las inversiones productivas públicas y privadas que hizo el país y que tuvo impacto sobre el desempleo que bajo en el último trimestre de 2010. (King, 2011). Debido a esto, se puede proyectar que para el 2011 la economía crecería en un 5,6% y efectivamente esta creció en un 7,78%, gracias a la gestión que hizo el gobierno de Rafael Correa y a las inversiones en la industria que representaron una mayor contribución a la variación del PIB, que fueron la construcción con 2%; otros servicios con 1,52%; manufactura con 0,96% y comercio con 0,95%. (BCE, 2012). Sin embargo, en la figura uno el PIB disminuiría progresivamente desde el 2012 hasta el 2014 donde el aporte del

sector de la construcción creció con el 10,5% del total del PIB real, mientras que para el 2015 se contrajo considerando un aporte del 9,86% al PIB, lo mismo sucedió para el 2016, pues el sector de la construcción-inmobiliario aportó el 9,12% del PIB y para el 2017 se contrajo, donde solo aportó el 8,42% del total del PIB real.

Actualmente se están realizando nuevas inversiones especialmente por instituciones financieras públicas, como también es el caso de la CFN y del BIESS donde se espera incorporar nuevas formas de inversión y colocación para los periodos siguientes.

Es importante recordar que la economía ecuatoriana experimentó durante el año 2015 un período de desaceleración significativa según datos provisionales presentados por el Banco Central del Ecuador, donde el PIB se estableció 3.4% el primer trimestre de ese año y cerraría con -

2.0%, donde para el inicio del año 2016 se contrajo aún más y se ubicó en un -4%, con respecto al primer semestre 2015 (Banco Central del Ecuador, 2016) demostrando así, que las inversiones realizadas durante este año ayudaron a reactivar la dinamización en algunos sectores de la economía.

La previsión oficial de crecimiento anual del PIB ecuatoriano en el año 2017 pronosticaba una recuperación importante de la economía, es así que la tasa de crecimiento anual estimada revelada por el BCE en el mes de diciembre del 2016 para el período anual 2017 es del 1,4%, sin embargo, cabría indicar que la concreción de un mejor escenario económico para el 2017 dependería del suceso de ciertos eventos como la estabilización de los precios de petróleo, como consecuencia de los recortes de producción petrolera acordados en la ciudad de Viena el 30

de noviembre de 2016 por parte de los países miembros de la OPEP e incluso de otros no pertenecientes a esta agrupación (CEPAL, 2016)

### **2.2.2. Sector de la construcción**

La industria de la construcción se mostró entre los años 2010 y 2014 como una industria dinámica que generó crecimientos de su PIB (base 2007) superiores al 7,0%, de la mano de un estado que a través de su política pública invirtió en proyectos de infraestructura, vivienda pública, desarrollo vial e impulsó la canalización de una mayor cantidad de recursos para el financiamiento de créditos hipotecarios, principalmente a través del BIESS, sin embargo, tras el anuncio del ingreso a la Asamblea Nacional de un proyecto de ley que modificaría tanto el impuesto a la plusvalía para los bienes inmuebles y el impuesto a las herencias en el segundo semestre 2014 generó una tasa de variación anual del PIB de la

Construcción negativa del -1,7% en el año 2015 y tentativamente una del -10,3% para el año 2016 según las previsiones realizadas por el Banco Central del Ecuador (Banco Central del Ecuador, 2016).

La incidencia de la industria de la construcción en la economía ecuatoriana ha sido importante durante los últimos 6 años, es así que el aporte del PIB de la Industria de la Construcción al PIB total del Ecuador entre los años 2010 y 2015 se mostró cercano al 9,4%, y específicamente se situó en el 9,9% en el año 2015 (Banco Central del Ecuador, 2016).

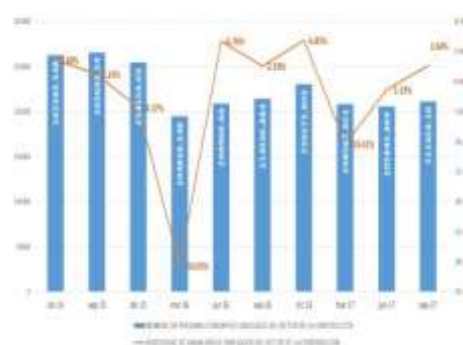


**Figura 2. Participación del sector de la construcción**

Elaborado por: (Camicon, 2017)

La industria de la construcción-inmobiliaria es uno de los principales motores para el desarrollo económico y social de un país. Según Naveda (2013, pág. 56) en Ecuador esta industria aportó con un 10% al PIB, según cifras al 2012, sin embargo, la desaceleración económica del país y de la industria de la construcción empezaron a incidir en la economía nacional ubicándola hasta el 2017 con un aporte del 8,42% al PIB general en la figura 2, donde le superan manufactura 11.61% , comercio con el 11,06%, petróleo y minas 9,51% y enseñanza y servicios sociales y de la salud con un 8,68% .

### 2.2.3. Variación del empleo en la construcción



**Figura 3. Variación del empleo en la construcción**



**Elaborado por:** (Banco Central del Ecuador, 2016).

El número de empleados en la rama de actividad “construcción” según nomenclatura del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) en el mes de septiembre 2017 se ubicó en aproximadamente 211.428 un -7,03% por debajo del número existente en septiembre 2015 de 265.693 de personas con empleo adecuado en el sector de la construcción. Es decir, entre septiembre 2015 y septiembre 2017 el número de empleados en la rama de actividad “construcción” se redujo en 54.265 empleados. (Camicon, 2017) según la figura 3.

#### **2.2.4. Diagnóstico del crédito hipotecario otorgado por el BIESS**

El BIESS concede créditos hipotecarios a los afiliados y pensionistas de vejez o jubilados por el monto que corresponde a los años de aportación, fue así como a partir del

año 2010 el IESS “incrementó su capacidad de crédito y otorgó más créditos hipotecarios, después del 2009 que fue un año difícil por la crisis económica mundial originada por especulación de precios de bienes inmuebles desde los Estados Unidos” (Trejo, 2015).

En el año 2014 la vivienda usada se podía financiar hasta en un 6%, por lo que “el Biess incluyó una tasa de interés reducida del 6% desde abril del 2014 y este aplicaba a vivienda nueva y usada que no sobrepasaba un precio total de \$70.000 o de \$890 por metro cuadrado” (El Comercio , 2015), a su vez esto fue un motivante para los ciudadanos pues dichos préstamos hipotecarios llamaban la atención de los afiliados.

Según datos del BIESS, entre el 11 y 24 de abril del año 2015 se recibió 335 solicitudes físicas y 407 precalificaciones a través de la página web a escala nacional, de las cuales

135 se tramitaron para vivienda de menos de \$40.000” (El Comercio , 2015), es decir que en aquella época se veía un futuro prometedor para la colocación de préstamos hipotecarios por parte del Biess, que fue destacado desde el 2010 hasta el año 2014 según la tabla 2 donde se puede reconocer un crecimiento anual en las operaciones que fueron gestionadas por el Banco, pero desde el 2015 hasta el año 2017 ha disminuido ese número de operaciones debido a la pérdida de participación en el mercado y por ende la banca privada ha incrementado el número préstamos hipotecarios por las nuevas estrategias que ha implementado.

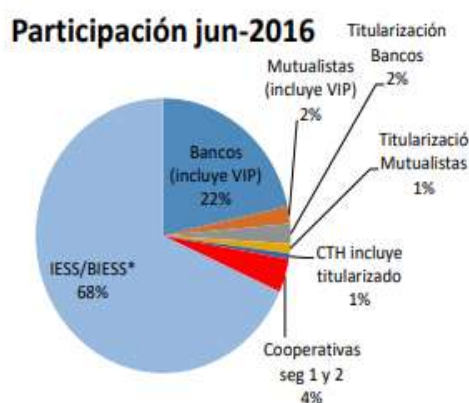
**Tabla 2. Número de créditos concedidos por el Biess**

<b>Año</b>	<b>Nº de operaciones</b>
2010	3.439
2011	21.512
2012	25.228
2013	28.733
2014	29.420
2015	26.319
2016	22.140
2017	20.218

**Fuente:** (BIESS, 2018)

**Elaboración:** El autor

El año 2016, fue el de mejor auge de participación del BIESS frente al resto de Bancos, Cooperativas y Mutualistas específicamente en lo que respecta a préstamos hipotecarios, lo que se corrobora con lo dicho por Jaime Rumba presidente del APIVE en 2016 quien “recibió con optimismo las buenas noticias proporcionadas por el Presidente Espinosa en apoyo al sector de la vivienda, puesto que esta Asociación representa al 80% del sector inmobiliario del país, el mismo que contribuye a la generación de empleos directos e indirectos” (IESS, 2016), es así como el BIESS logró posicionarse con la entrega de cinco mil millones en el 2016 como el banco más fuerte a nivel público y privado.



**Figura 4. Participación a junio 2016**

**Fuente:** (BIESS, 2018)

De acuerdo a la figura 4, se presenta el cuadro de colocación en préstamos hipotecarios que realizado el BIESS frente a la colocación del sistema financiero en general que demostrando así cual ha sido la participación que ha tenido con relación a la banca privada desde el año 2010 hasta el 2017. (BIESS, 2018)

El BIESS desde su creación su participación en sistema financiero ecuatoriano ha ido en aumento en cuanto a la colocaciones en créditos hipotecarios con relación al sector privado según la tabla 3, demostrando que es la más grande en el país según

fuentes del Banco Central del Ecuador, lo cual hace que sea una de las instituciones con mayor participación en este segmento en cada año, sin embargo, desde el año 2015 (periodo de recesión económica y de reducción del sector inmobiliario), el BIESS tuvo una baja en la participación de colocaciones en el año 2016 con un 62% en comparación al 53% que tuvo en el año 2017.

**Tabla 3. Colocación del BIESS en**

AÑO	COLOCACIÓN PH BIESS	COLOCACIÓN PH SIST. FINANCIERO	COLOCACIÓN PH PICHINCHA
2017	\$ 914.848.503,26	\$ 806.010.634,60	\$ 336.887.436,49
2016	\$1.095.302.786,63	\$ 665.963.854,44	\$ 427.336.935,64
2015	\$1.249.211.419,04	\$ 685.007.369,44	\$ 472.409.308,53
2014	\$1.261.131.472,23	\$ 674.106.869,50	\$ 494.058.496,49
2013	\$1.150.377.478,83	\$ 554.576.871,23	\$ 456.400.828,66
2012	\$ 972.705.063,70	\$ 720.835.648,42	\$ 363.485.320,44
2011	\$ 824.124.490,94	\$ 695.838.905,88	\$ 294.405.114,02
2010	\$ 124.438.134,36	\$ 191.463.619,32	\$ 38.513.095,10

**comparación con la banca privada.**

**Fuente:** (BIESS, 2018)

**Elaboración:** El autor

**Tabla 4. Participación del BIESS (en USD) en comparación con la banca privada.**

**Fuente:** (BIESS, 2018)

**Elaboración:** El autor

### 2.3. Técnicas de recolección de información

Según la información obtenida, de las personas representantes de las empresas constructoras encuestadas, el 53% indicó que ha realizado entre 1 a 10 proyectos inmobiliarios al año, el 27% dijo que ha realizado de 20 a 25 proyectos, el 13% señaló que ha hecho entre 26 a 30 proyectos, y el 7% que ha hecho más de 30 proyectos al año.

Del total de personas pertenecientes a empresas inmobiliarias a las que se hizo la encuesta, el 53% de personas indicaron que el porcentaje de financiamiento de los proyectos financiados por el BIESS representa del 10 al 30% del costo total del proyecto, mientras que el 27% de

encuestados dijo que representa entre

AÑO	PARTICIPACIÓN ANUAL		PARTICIPACIÓN ACUMULADA	
	BIESS	BANCA PRIVADA	BIESS	BANCA PRIVADA
2017	53%	47%	55%	45%
2016	62%	38%	64%	36%
2015	65%	35%	64%	36%
2014	65%	35%	66%	34%
2013	67%	33%	70%	30%
2012	57%	43%	58%	42%
2011	54%	46%	53%	47%
2010	39%	61%	34%	66%

el 40% al 60% del costo total y solo el 20% aseguró que el préstamo del BIESS representa del 70% al 100% del valor total del proyecto.

Además, el 53% de ellas indican que en los últimos tres años no han incrementado trabajadores en la empresa inmobiliaria, mientras que el 33% ha incrementado entre 1 a 3 trabajadores los últimos tres años, el 7% entre 3 a 5 trabajadores y solo el 7% más de tres trabajadores a contratado los últimos tres años.

El 60% de personas encuestadas afirman que, los montos sobre los que han realizado los

proyectos constructivos están entre \$100.000 a \$200.000, mientras que el 27% asegura que dichos montos son entre \$200.000 a \$300.000 y solo el 13% indica que tiene proyectos de más de \$300.000.

El 67% de participantes dice que el sector de la construcción del 2014 al 2017 se ha contraído, mientras que el 33% afirma que se ha desarrollado.

El 73% de los encuestados señala que el tipo de vivienda que adquieren al acceder a un préstamo hipotecario de construcción y remodelación al BIESS es para ejecutar su construcción desde los cimientos y solo el 27% indica que se realiza viviendas en remodelación.

Del total de encuestados el 33% dijo que la mayoría de los proyectos se destinan al sector norte de Quito, el 20% que sus proyectos están destinados en el sector Centro, el

20% que sus proyectos están destinados al Sur de Quito y el 27% expreso que estos se los realiza más en los Valles.

La tasa de interés del BIESS según el criterio de todos los encuestados es un factor clave en los préstamos hipotecarios que brinda el BIESS que permite dinamizar y fomentar la economía en el sector inmobiliario, esto también se corrobora al observar nuevamente la tabla uno, donde se puede constatar que el BIESS tiene más de la mitad de las colocaciones totales en préstamos hipotecarios incluso a nivel del Ecuador.

Del total de personas pertenecientes a las constructoras encuestadas indicaron sobre el que el 53% de sus clientes se quejan por la demora en la aprobación del trámite, el 27% porque les retienen documentos, el otro 20% indicó que el tiempo de entrega del efectivo es demoroso.

### 3.RESULTADOS

Es factible mencionar que, la mayoría de las empresas inmobiliarias ha generado entre 1 a 10 proyectos al año, esto es una cantidad baja corroborando lo dicho por Felipe Corral, director general del Colegio de Arquitectos de Pichincha, explicó que “desde el 2015 ha bajado el número de proyectos ingresados. Comparando el período enero-mayo, en el 2015 ingresaron 1 164 proyectos, el año 2014 fueron 1 235 y este año 2018 764. La caída en último año fue 38%” (Felipe Corral, 2017), tal como se observa existe una contracción del sector inmobiliario, sin embargo, esto no quiere decir que el mismo no aporta con la dinamización de la economía, únicamente aporta en menos proporción que en los años pasados.

Según la tabla 4, el 53% de los encuestados de las constructoras afirmaron que los préstamos hipotecarios que brinda el BIESS

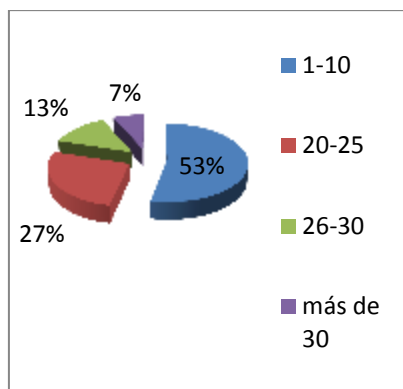
contribuyen en su gran mayoría a cubrir del 10% al 30% del costo total del proyecto, ubicando al BIESS como una fuente clave de financiamiento de las viviendas que construyen las empresas del sector inmobiliario, el 27% de empresas aseguran que cubre el 40% al 60% del valor total del proyecto y el 20% de los propietarios indica que el BIESS financia del 70% al 100% del costo total de sus proyectos, aseverando que el BIESS es una fuente de financiamiento necesaria para los afiliados y jubilados que deseen comprar o construir su vivienda propia.

**Tabla 5. Número de proyectos y construcciones que realiza la empresa al año**

Nº PROYECTOS	FRECUENCIA	TOTAL
1-10	8	53%
20-25	4	27%
26-30	2	13%
más de 30	1	7%
TOTAL	15	100%

**Fuente:** El autor

**Elaboración:** El autor



**Figura 5. Número de proyectos y construcciones que realizan las empresas al año**

**Fuente:** El autor

**Elaboración:** El autor

Del total de personas pertenecientes a empresas inmobiliarias a las que se hizo la encuesta, el 53% de ellas indicaron que el porcentaje de financiamiento de los proyectos dado por el BIESS representa del 10 al 30% del total de costo del proyecto, mientras que el 27% dijo que el préstamo del BIESS representa entre el 40% al 60% del total del proyecto, mientras que solo el 20% indicó que el préstamo del BIESS representa del 70% al 100% del valor total del proyecto., lo que refleja también que si existe dinamización de

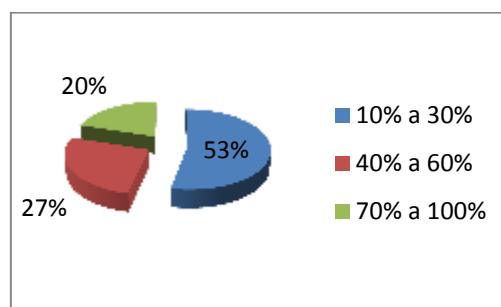
la economía gracias a las colocaciones de esta entidad.

**Tabla 6. Porcentaje del costo financiado por el BIESS por proyecto**

% FINANCIADO POR PROYECTO	FRECUENCIA	TOTAL
10% a 30%	8	53%
40% a 60%	4	27%
70% a 100%	3	20%
TOTAL	15	100%

**Fuente:** El autor

**Elaboración:** El autor



**Figura 6. Porcentaje de proyectos de la constructora financiados por BIESS y otras empresas**

**Fuente:** El autor

**Elaboración:** El autor

La contratación de mayor mano de obra en los proyectos del sector de la construcción es parte de la dinamización de la economía, debido a que desde el 2016 hasta la actualidad las empresas constructoras han preferido mantener el número de

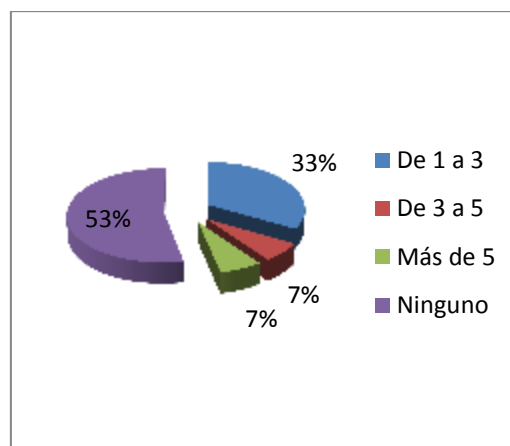
trabajadores y este no ha variado mucho en los últimos años (Ver figura 3), y que puede deberse a la inestabilidad económica que se tuvo en el año 2015 pero al 2016 creció significativamente con relación al periodo anterior y en el 2017 se mantuvo nuevamente el número de trabajadores con empleo adecuado en el sector de la construcción. El 53% de ellas indican que en los últimos tres años no han incrementado trabajadores en la empresa inmobiliaria, mientras que el 33% ha incrementado entre 1 a 3 trabajadores los últimos tres años, el 7% entre 3 a 5 trabajadores y solo el 7% más de tres trabajadores a contratado los últimos tres años.

**Tabla 7. Trabajadores incrementados últimos tres años**

Nº TRABAJADORES	FRECUENCIA	PORCENTAJE
De 1 a 3	5	33%
De 3 a 5	1	7%
Más de 5	1	7%
Ninguno	8	53%
TOTAL	15	100%

**Fuente:** El autor

**Elaboración:** El autor



**Figura 7. Trabajadores incrementados últimos tres años**

**Fuente:** El autor

**Elaboración:** El autor

Los proyectos que promueve las empresas inmobiliarias y del sector de la construcción, ratifica que en su gran mayoría de los demandantes se están inclinando a realizar viviendas pequeñas en mayor cantidad que aquellas de más alto costo, pues “desde el 2016 fue evidente la disminución de operaciones inmobiliarias, sobre todo medianas y grandes, mientras que el número de pequeñas edificaciones, de hasta 500 m<sup>2</sup> (ampliaciones, modificaciones), se mantuvo estable” (CEPAL, 2016),



comprobando dicha aseveración de la CEPAL en los datos recopilados.

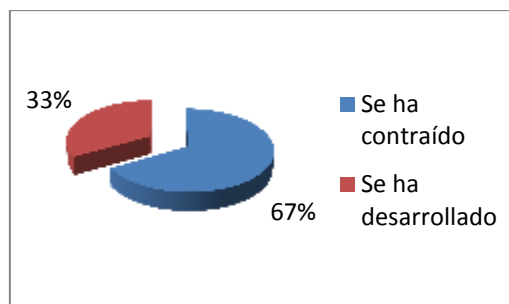
Del total de encuestados se pudo conocer que el 67% de ellos dice que el sector de la construcción a partir del 2014 al 2017 se ha contraído y esto es puede ser por la recesión económica por la que paso nuestro país a partir del año 2016, donde inflación, el desempleo y la baja en el precio del petróleo causaron una disminución en la inversión pública y se hicieron eco en la cantidad de proyectos (casas y edificios) que se construyeron en Quito” (El Comercio , 2017); es así que esta contracción ha sido evidente también para las empresas constructoras, lo que se comprueba con este análisis.

**Tabla 8. Contracción o desarrollo sector construcción**

OBSERVACIÓN	Nº ENCUESTADOS	PORCENTAJE
Se ha contraído	10	67%
Se ha desarrollado	5	33%
TOTAL	15	100%

**Fuente:** El autor

**Elaboración:** El autor



**Figura 8. Contracción o desarrollo sector construcción**

**Fuente:** El autor

**Elaboración:** El autor

Como se puede ver, las empresas constructoras en su gran mayoría realizan la construcción de vivienda desde sus cimientos hasta que se encuentra totalmente terminada, debido a que muy pocas son las que optan por remodelación del bien inmueble.

Según la información obtenida de las empresas inmobiliarias el 33% dijo que sus proyectos se destinan al sector norte de Quito, sector donde se promueven proyectos y dinamiza la economía a mayor escala. El 20% afirmó que inclinaban más sus proyectos al Centro de Quito, el 27% dijo que estos se los realiza más en los

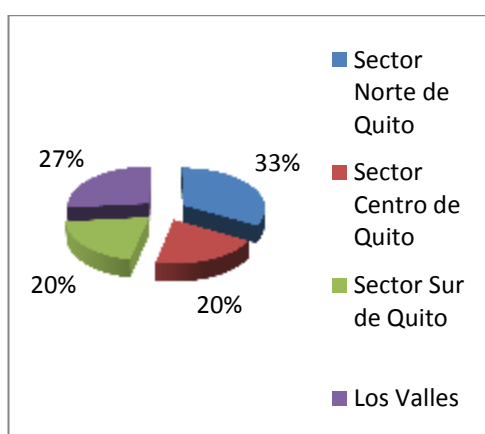
Valles donde existen proyectos de mayor magnitud por el número de casas y el 20% al Sur de Quito. (Ver tabla 8)

**Tabla 9. Sectores a los que se destina en mayor proporción los proyectos realizados con préstamos hipotecarios del BIESS.**

SECTOR	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Norte de Quito	5	33%
Centro de Quito	3	20%
Sur de Quito	3	20%
Los Valles	4	27%
TOTAL	15	100%

**Fuente:** El autor

**Elaboración:** El autor



**Figura 9. Sectores a los que se destina en mayor proporción los proyectos realizados con préstamos hipotecarios del BIESS.**

**Fuente:** El autor

**Elaboración:** El autor

El total de personas de las constructoras encuestadas contestaron que la tasa de interés del BIESS es adecuada porque permite dinamizar y

fomentar la economía, donde se puede constatar que el BIESS tiene más de la mitad de las colocaciones totales en préstamos hipotecarios y a nivel del Ecuador en la ciudad de Quito, Guayaquil y Cuenca. (BIESS, 2018)

Se habla entonces de que el BIESS si permite dinamizar la economía y cuando las personas encuestadas respondieron el porqué de ello, dijeron en ciertos casos que era gracias a las tasas de interés económicas con las que se maneja la institución y también que se debía a la gestión interna que hace que los afiliados prefieran obtener una vivienda con préstamo del BIESS.

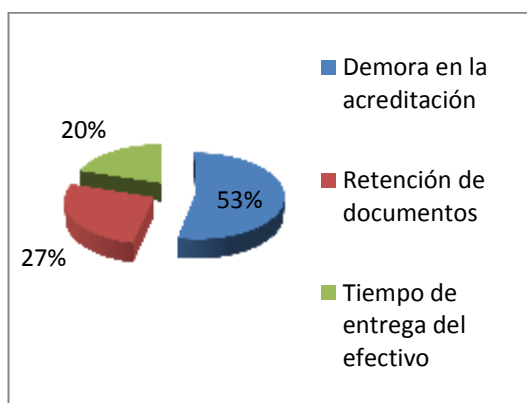
En cuanto a la preferencia de los afiliados al vender una casa con préstamo del BIESS está dado por los problemas vistos por las propias constructoras en el tiempo que deben esperar las personas para que su precalificación sea aprobada. (Ver tabla 9)

**Tabla 10. Inconvenientes al trabajar con proyectos financiados por el BIESS**

INCONVENIENTE	FRECUENCIA	PORCETAJE
Demora en la acreditación	8	53%
Retención de documentos	4	27%
Tiempo de entrega del efectivo	3	20%
TOTAL	15	100%

**Fuente:** El autor

**Elaboración:** El autor



**Figura 10. Inconvenientes al trabajar con proyectos financiados por el BIESS**

**Fuente:** El autor

**Elaboración:** El autor

#### 4. CONCLUSIONES

Se constató que el BIESS es una de las instituciones financieras más sólidas en el Ecuador, pues desde el 2014 hasta la actualidad aporta con más del cincuenta por ciento de colocaciones en préstamos hipotecarios, motivo por el cual, el BIESS cada vez ha seguido renovando sus inversiones para aumentar el techo

de colocaciones para los próximos años.

Es indispensable replantearse que, a pesar de la contracción de la economía, producto de la caída del precio de petróleo y la necesidad de refuerzo administrativo a nivel nacional y municipal, sigue beneficiando a afiliados y jubilados, quienes requieren una vivienda propia, otorgando además las más bajas tasas de interés del mercado.

Fue posible responderse entonces, a la pregunta de investigación sobre si ¿los préstamos hipotecarios del BIESS contribuyen a la dinamización de la economía en el sector inmobiliario de la ciudad de Quito? La respuesta es afirmativa, debido a que por medio de la encuesta ejecutada a los trabajadores de empresas constructoras de Quito y con la comprobación de datos de fuentes primarias y secundarias, se confirmó que el BIESS si contribuye desde el

2010 a la dinamización de la economía del sector inmobiliario debido a la participación que mantiene con relación al sistema financiero donde su participación al 2011 ya era del 54% y su aporte al PIB real del sector de la construcción del 17,45%.

que el PIB de la construcción y su aporte al PIB real también crecerán.

Al año 2017 la disminución de inversiones en colocación para préstamos hipotecarios ha disminuido a 53% con relación al sistema financiero y su aporte al PIB ha disminuido a 8,42% debido al crecimiento de otros sectores que aportan al PIB.

Por consiguiente, es posible que el BIESS haya disminuido su colocación en préstamos hipotecarios desde el 2015 al 2017 pero no deja de ser un factor económico que contribuya con la dinamización a la economía debido a que si sus estrategias como Banco mejoran y sus inversiones aumentan en cuanto a préstamos hipotecarios no cabe duda,

ecuatoriana-creció-en-02-en-el-2015

- (s.f.). Obtenido de <http://repositorio.ug.edu.ec/bitstream/redug/14919/1/TESIS%20ANALISIS%20DE%20CREDITOS%20HIPOTECARIOS%20Y%20SU%20INCIDENCIA%20EN%20LA%20EVOLUCION%20DEL%20SISTEMA%20INMOBILIARIO%20DE%20GUAYAQUIL.pdf>
- Alcázar, P. (2017). *Diferencia entre mercado primario y secundario*. Obtenido de [economipedia.com/definiciones/diferencia-entre-mercado-primario-y-secundario.html](http://economipedia.com/definiciones/diferencia-entre-mercado-primario-y-secundario.html)
- Alejandro Martínez . (16 de NOVIEMBRE de 2011). Obtenido de <http://www.ecuadortv.ec/noticias/actualidad/1/ecuador-debe-concentrarse-en-dinamizar-su-economia-dice-el-presidente-de-expoflores>
- Alfredo Jaramillo . (20 de 04 de 2016). Obtenido de <http://www.mundoconstructor.com.ec/el-sector-de-la-construccion-en-un-dificil-2016>
- Alva, M. (Diciembre de 2017). *Gestión*. Obtenido de <https://gestion.pe/tu-dinero/prestamos-hipotecarios-repuntan-noviembre-mayor-demanda-223362>
- Banca Facil. (2011). Obtenido de <http://www.bancafacil.cl/bancafacil/servlet/Contenido?indice=1.2&idPublicacion=3000000000000034&idCategoria=5>
- Banco Central del Ecuador. (01 de 09 de 2016). Obtenido de <https://www.bce.fin.ec/index.php/boletines-de-prensa-archivo/item/909-la-economía>
- BCE. (03 de 04 de 2012). Obtenido de [http://www.ecuadorinmediato.com/index.php?module=Noticias&func=news\\_user\\_view&id=170298](http://www.ecuadorinmediato.com/index.php?module=Noticias&func=news_user_view&id=170298)
- BCE. (01 de 04 de 2012). Obtenido de [http://www.ecuadorinmediato.com/index.php?module=Noticias&func=news\\_user\\_view&id=170298](http://www.ecuadorinmediato.com/index.php?module=Noticias&func=news_user_view&id=170298)
- Bernal, C. (2010). *Metodología de la Investigación*. Prectice Hall.
- BIESS. (2018). Obtenido de <https://www.biess.fin.ec/nuestra-institucion/historia>
- BIESS. (2018). *Ecuador clasificación global*. Obtenido de <file:///C:/Users/Eve/Downloads/161228calificacin%20global%20biess%20ap%20dic15.pdf>
- biess.fin.ec. (2017). Obtenido de <https://www.biess.fin.ec/files/ley-transparencia/rendicion-cuentas/PRESENTACION%20C3%93N%20RENDICION%20C3%93N%20DE%20CUEENTAS%202017.pdf>
- biess.fin.ec. (2017). Obtenido de <https://www.biess.fin.ec/sala-de-prensa/noticias/noticia/archive/noticias/2013/04/03/convenios-con-37-instituciones-financieras-benefician-a-afiliados-y-jubilados>
- Camicon. (2017). *Oportunidades para el sector de la construcción ecuatoriano 2018*. <file:///C:/Users/SIN%20NOMBRE/Desktop/Oportunidades%20del%20sector%20de%20la%20construccion%20ecuatoriano%20-%20Ponencia%20de%20Silverio%20Duran%20en%20el%20Foro%20Empresarial%20de%20Revisita%20Lideres.pdf>
- Cattani, M. (Enero de 2015). El BIESS REDUCE SU META PARA EL 2015. (M. Orozco, Entrevistador)

- CEPAL. (diciembre de 2016). COMISIÓN ECONÓMICA PARA AMÉRICA LATINA Y EL CARIBE . *Balance Preliminar de las Economías de América Latina y el Caribe* .
- El Comercio . (01 de 2015). Obtenido de <http://www.elcomercio.com/actualidad/ecuador-biess-vivienda-prestamoshipotecarios-afiliados.html>
- El Comercio . (2017). Obtenido de <http://www.elcomercio.com/actualidad/biess-analisis-colocacion-creditos-hipotecario.html>
- el comercio. (2016). Obtenido de <http://www.elcomercio.com/actualidad/biess-creditos-quiografarios-iess-economia.html>
- Felipe Corral. (23 de 06 de 2017). Obtenido de <http://www.elcomercio.com/actualidad/construccion-quito-estancamiento-inmobiliario-economia.html>
- IESS. (2016). Obtenido de [https://www.iess.gob.ec/es/web/empleador/noticias?p\\_p\\_id=101\\_INSTANCE\\_DJ7t&p\\_p\\_lifecycle=0&p\\_p\\_col\\_id=column-2&p\\_p\\_col\\_count=3&\\_101\\_INSTANCE\\_DJ7t\\_struts\\_action=%2Fasset\\_publisher%2Fview\\_content&\\_101\\_INSTANCE\\_DJ7t\\_assetEntryId=5128077&\\_101\\_INSTANCE\\_DJ7t\\_ty](https://www.iess.gob.ec/es/web/empleador/noticias?p_p_id=101_INSTANCE_DJ7t&p_p_lifecycle=0&p_p_col_id=column-2&p_p_col_count=3&_101_INSTANCE_DJ7t_struts_action=%2Fasset_publisher%2Fview_content&_101_INSTANCE_DJ7t_assetEntryId=5128077&_101_INSTANCE_DJ7t_ty)
- INEC. (SEPTIEMBRE de 2016). INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICAS Y CENSOS . *Tabulados Encuesta Nacional de Empleo, Subempleo y Desempleo* .
- King, K. (03 de 04 de 2011). Obtenido de [http://www.ecuadorinmediato.com/index.php?module=Noticias&func=news\\_user\\_view&id=146943](http://www.ecuadorinmediato.com/index.php?module=Noticias&func=news_user_view&id=146943)
- Ley Orgánica de Seguridad Social. (2011). *Ley Orgánica de Seguridad Social*. Obtenido de [https://www.oas.org/juridico/PDFs/mesicic4\\_ecu\\_segua.pdf](https://www.oas.org/juridico/PDFs/mesicic4_ecu_segua.pdf)
- Naveda, V. (Mayo-Junio de 2013). *Bienes Raíces Clave Decisiones Acertadas* . Obtenido de El sector de la construcción, Ecuador, Colombia y Perú: [http://www.clave.com.ec/956-El\\_sector\\_de\\_la\\_construccion%20y\\_su\\_impacto\\_en\\_el\\_sector\\_inmobiliario\\_de\\_Guayaquil\\_Periodo\\_2010-2014](http://www.clave.com.ec/956-El_sector_de_la_construccion%20y_su_impacto_en_el_sector_inmobiliario_de_Guayaquil_Periodo_2010-2014)
- Registro Oficial 587. (2009). *Registro Oficial 587*. Quito.
- Ruiz, A. (2016). *Análisis de los créditos hipotecarios y su incidencia en la evolución del sistema inmobiliario de Guayaquil periodo 2007-2014*. Guayaquil.
- Sampieri, R. (2009). *Metodología de la Investigación*. Quito.
- Superintendencia de Bancos y Seguros. (2014). *Superintendencia de Bancos y Seguros*. Obtenido de <https://www.superbancos.gob.ec/bancos/>
- Trejo, A. (2015). *Análisis de los Créditos Hipotecarios que Otorga el BIESS y su impacto en el sector inmobiliario de la Ciudad de Guayaquil, Periodo 2010-2014*. Guayaquil: Universidad de Guayaquil.

## ANEXOS

### ENCUESTA

Estimados constructores, la presente es una encuesta cuyo objetivo es conocer cómo los préstamos hipotecarios del BIESS han dinamizado la economía en la ciudad de Quito, este es un instrumento investigativo totalmente confidencial, no será expuesto a terceros ni los nombres de las constructoras ni de los gerentes, para su confianza.

### INSTRUCCIONES

<ul style="list-style-type: none"><li>• Tachar con una X en la respuesta correcta</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Responder con esfero de azul</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Evitar manchar la hoja o generar más de una respuesta</li></ul>

1) **¿Cuál es el número de proyectos y construcciones que realiza la empresa al año?**

- 1-10 ( )
- 20 a 25 ( )
- 26 a 30 ( )
- Más de 30 ( )

2) **¿Cuál es el porcentaje de proyectos de la constructora que son financiados por el BIESS y cuántos con otras empresas financieras?**

-----

3) **¿Cuántos trabajadores han incrementado los últimos tres años en comparación con los periodos anteriores en la empresa?**

-----

Ninguno ( )

4) **¿De qué montos ha realizado usted la mayor parte de proyectos constructivos?**

Entre \$100.0000 a \$200.000 ( )

**Entre \$200.000 a \$ 300.000 (    )**

**Más de \$300.000 (    )**

**5) Cree usted que del 2014 al 2017 el sector de la construcción:**

**Se ha contraído (    )**

**Se ha desarrollado (    )**

**6) ¿Qué tipo de vivienda se adquiere al usar el crédito hipotecario del BIESS? (poner el porcentaje)**

**• En remodelación (    )**

**• Construcción desde cimientos (    )**

**7) ¿A qué sectores se destina en mayor proporción los proyectos realizados con préstamos hipotecarios del BIESS?**

**• Sector Norte de Quito (    )**

**• Sector Centro de Quito (    )**

**• Sector Sur de Quito (    )**

**• Los Valles (    )**

**8) ¿Considera que la tasa de interés del BIESS permite fomentar y dinamizar la economía del sector inmobiliario?**

**Si (    )**

**No (    )**

**¿Por qué? -----**

**9) ¿Cuáles son los inconvenientes al trabajar con proyectos financiados por el BIESS?**

**Demora en la acreditación (    )**

**Retención de documentos (    )**

**Tiempo de entrega del efectivo una vez aprobado el crédito (    )**

***¡GRACIAS POR SU COLABORACIÓN!!***